

Informações

Objetivo e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de até 40,00% do Shopping Jardim Sul e até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 1 e às Vagas de Garagem 2. O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e de, eventual, exploração do estacionamento e outros Ativos-Alvo.

Início do Fundo

17/07/2012

Quantidade de Emissões

1

Taxa de Administração

0,20%aa sobre o total dos ativosⁱ

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, CNPJ:59.281.253/0001-23

Área Locável do Empreendimento

28.620,09 m²

Cotistas

2.244

Patrimônio Líquido

R\$ 188.123.373,20

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 84,62

Quantidade de Cotas

2.223.060

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 ajustado pelo IGPM. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

Nota da Administradora

O Fundo detém 40% do Shopping Center Jardim Sul situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

O shopping é administrado pela BR Malls e possui lojas referências, além de lojas âncoras como C&A, Renner, Pão de Açúcar e Americanas. Conta também com uma área de Entretenimento com 9 salas de cinema, teatro e toy park para crianças. Além de uma unidade do Fleury Medicina e Saúde.



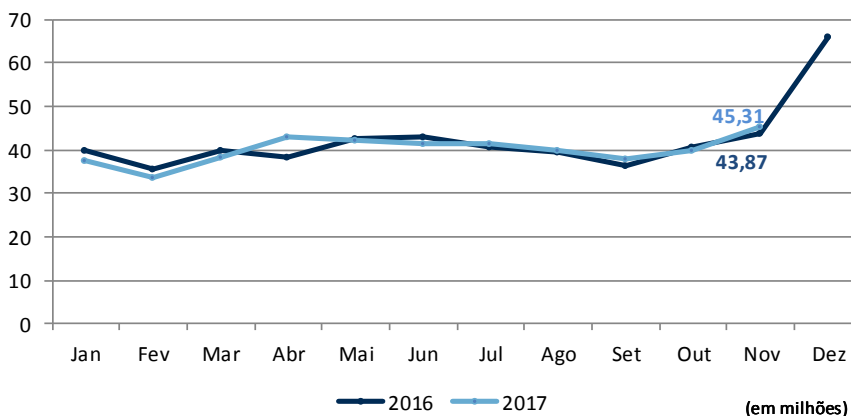
Locatários

C&A Renner	Pão de Açúcar	Fleury Medicina e Saúde	Lojas Americanas
			Lojas Âncoras

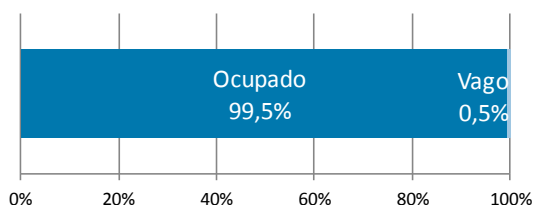
Informações Adicionais de Novembro

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 45.313.979
 Receita acumulada de vendas do shopping em 2017: R\$ 440.918.410
 Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2016: R\$ 440.164.440
 Receitas de Estacionamento em novembro/2017: R\$ 998.403
 Receitas de Estacionamento em novembro/2016: R\$ 1.066.372

Vendas do Shopping



Ocupação do Fundo



No final do mês de novembro/2017, a taxa de ocupação no Fundo foi 99,46%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Receitas	1.379.330	1.301.190	1.257.124	2.045.106	1.278.978	1.411.196
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.371.361	1.294.372	1.249.064	2.038.654	1.273.967	1.406.803
Financeiras	7.969	6.818	8.060	6.452	5.011	4.393
Despesas	(59.510)	(54.731)	(106.326)	(695.351)	(746.574)	-690.173
Benfeitorias	(51.103)	(305.906)	(15.740)	(230.337)	(57.091)	-143.745
Reserva de contingência	(12.831)	196.068	-	-	-	-
Ajustes	(41.139)	(142.326)	185.996	(697.344)	51.588	71.607
Resultado Líquido	1.214.746	994.294	1.321.054	422.074	526.901	648.885

A renda mínima garantida venceu em julho/2016, conforme informação divulgada à época da Oferta no Prospecto do Fundo.

Reserva de Contingência: no final de Novembro/2017, o Fundo não possuía saldo na conta reserva de contingência.

Distribuição

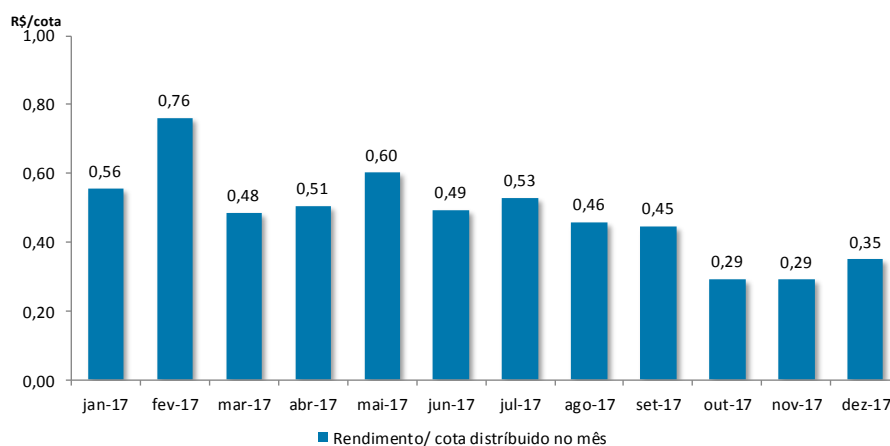
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 07/12/2017

Data de pagamento: 14/12/2017

Rendimento: R\$ 0,3495

Mês de referência: Outubro



Informações Gerais

Habite-se

Administradora informa que o shopping possui habite-se parcial e que, em relação ao Certificado de Acessibilidade, o shopping está cumprindo o cronograma de obras enviado ao Ministério Público.

Fato Relevante

Em 22/09/2017, foi divulgado em Fato Relevante o início da fase de “Cumprimento de Sentença” do processo nº 0160217-70.2007.8.26.0002 no qual o Condomínio do Shopping Jardim Sul figura como réu. O condomínio foi intimado a realizar o pagamento no valor de R\$ 4.041.379,08 (quatro milhões e quarenta e um mil e trezentos e setenta e nove reais e oito centavos) referente a obrigação fixada em sentença. Nesse contexto, devido a participação do FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL de 40% no total do condomínio, o valor a ser pago pelo fundo é de R\$ 1.616.551,63 (um milhão seiscentos e dezesseis mil e quinhentos e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos). Com isso, as distribuições do fundo referentes as competências de agosto, setembro e outubro serão impactadas para viabilizar o pagamento do valor devido pelo Fundo.

Com relação ao reembolso devido pela seguradora, não tendo havido pagamento espontâneo, em 23/10/2017, o shopping deu início à execução judicial por meio da propositura do processo nº 0071425-88.2017.8.26.0100. No dia 24/10/2017 a Seguradora foi intimada a pagar ao shopping, em quinze dias, o valor de R\$ 1.851.760,68 acrescidos de honorários advocatícios. A seguradora não realizou o pagamento e, por isso, em 23/11/2017 o shopping protocolou pedido de penhora online do valor devido pela Seguradora, acrescido de multa. A penhora foi parcialmente frutífera, tendo os valores encontrados sido bloqueados em 19/12/2017.

Dívida BR Malls

Em novembro, a dívida do Fundo com a BR Malls estava estimada em R\$ 7.094.297,56.

Conforme informado no prospecto do fundo, ao término do período de garantia de renda mínima, Fundo tem a obrigação de reembolsar a BR Malls referente as despesas extraordinárias por ela incorridas nos Imóveis-Alvo durante o período por ela suportado em razão da rentabilidade mínima.

A BR Malls entregou ao Fundo o relatório relativo a todas as despesas extraordinárias. Até a competência julho de 2016, o valor passível de reembolso pelo Fundo já somava R\$ 7.735.794,36 (40% das despesas apontadas pela BR Malls como extraordinárias), sendo este valor corrigido mensalmente pelo IGP-M.

Após o término da Renda Mínima Garantida, o valor devido deverá ser pago em 36 meses, com o primeiro pagamento realizado em outubro de 2016. Após o encerramento do prazo, caso os pagamentos não sejam suficientes para quitar a dívida, o Fundo terá mais 240 dias para efetuar o pagamento do valor em aberto, cabendo então ao administrador divulgar como será pago o saldo restante, podendo efetuar nova emissão de cotas, ou retendo distribuição de rendimento ou até mesmo sendo diluído em sua participação no empreendimento.

Pagamento Taxa de Administração

Ao término da garantia de rentabilidade do FII Shopping Jardim Sul, passou a ser devida a cobrança relativa as taxas de administração, de comercialização das lojas e de comercialização de mídia e mall do shopping. No entanto, as mesmas não estavam sendo cobradas, o que gerou um valor devido pelo Fundo de R\$ 1.486.498,26 referente as taxas dos períodos de setembro/2016 a Agosto/2017. O valor será pago em 6 vezes, sendo a primeira parcela de R\$539.706,28, paga em janeiro/18, incluindo as taxas de setembro, outubro e novembro/2017, no valor de R\$ 291.956,57, e as demais parcelas no valor de R\$ 247.749,71 pagas até junho/2018.

Eventos e Inaugurações

No mês de Novembro, ocorreram os eventos “Black Friday” e “Natal Toy Story”. O Evento “Black Friday” foi amplamente divulgado nas redes sociais e contou com mais de 100 lojas com descontos de 50%. O “Natal Toy Story” começou em 15/11/2017 e só em novembro já tinha atraído mais de 4.800 pessoas.

Eventos



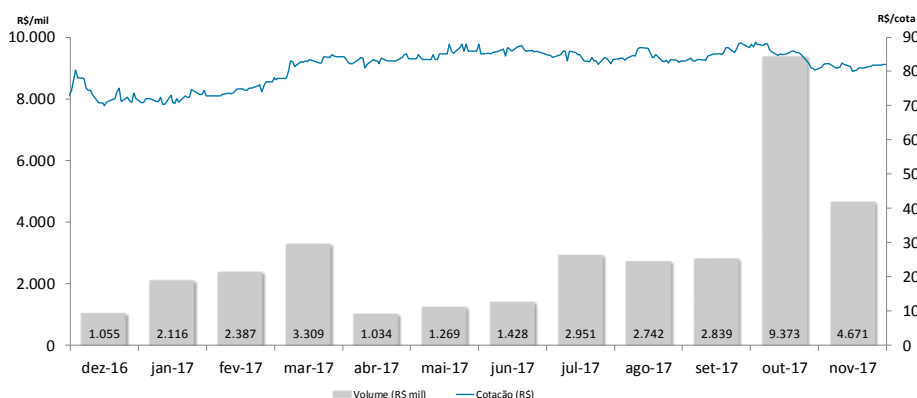
Próximas Inaugurações



Mercado Secundário

As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa.

Negociação no mês de novembro
Cotas negociadas: 57.488
Cotação de fechamento: R\$ 82,00
Volume: R\$ 4.670.735



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

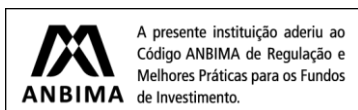
Demais dados: referentes ao mês do relatório

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.